

Załącznik do Uchwały Nr XIX/118/16  
Rady Gminy Damnica  
z dnia 17 marca 2016 roku

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM GMINY DAMNICA  
ZGODNIE Z ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU  
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH  
W GMINIE DAMNICA – STAN NA DZIEŃ 1 PAŹDZIERNIKA 2015 r.**

**Autor:**

mgr Bartosz Skrzypczak  
mgr inż. arch. kraj Marta Piechota - Kondela

Jaraczewo, 2015 r.

## Zawartość

Zawartość.....	2
1. WPROWADZENIE.....	3
2. ANALIZA ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DAMNICA WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	4
3. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ STAN REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY.....	20
4. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	23
5. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ODNIESIENIU DO UCHWALONYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH.	29
5. WNIOSKI.....	34

# 1. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi ocenę aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica” oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględniając rejestry decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego. Opracowanie wskazuje obszary koncentracji działań planistycznych, w tym dokumenty planistyczne wymagające aktualizacji, oraz obszary, dla których powinno się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Ww. ocena dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej przedstawione są Radzie Gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji.

Obowiązek wykonywania ocen aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych nakłada na władze gminy art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015 poz. 199 późn. zm.).

Opracowanie obejmuje, zgodnie z brzmieniem art. 31 ust. 1:

- analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie od I kwartału 2012 r. do III kwartału 2015.

## Podstawa prawna i materiały źródłowe

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstają podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy, są:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

(Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Pozostałymi aktami prawnymi, mającymi bezpośredni lub pośredni wpływ na planowanie przestrzenne, są m.in. przepisy dotyczące ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, gospodarki nieruchomościami, dróg publicznych, lasów, prawa wodnego, rozwoju usług telekomunikacyjnych.

Dokumentami źródłowymi, których aktualność należy ocenić, są:

- 1) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica” – część tekstowa i rysunek w skali 1:10.000;
- 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na terenie gminy Damnica.

Dokumentami niezbędnymi do sporządzenia niniejszego opracowania są również:

- rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od I kwartału 2012 r. do III kwartału 2015 r.;
  - rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w okresie od I kwartału 2012 r. do III kwartału 2015 r.
- 3) ze względu na okres opracowania analizy wszystkich informacji dotyczących roku 2015 nie należy traktować jako danych w pełni reprezentatywnych.

## **2. ANALIZA ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DAMNICA WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica” uchwalono uchwałą Nr XVIII/119/2000 Rady Gminy Damnica z dnia 31 sierpnia 2000 r.

W 2010 r. uchwałą Nr XLVIII/330/10 Rady Gminy Damnica z dnia 21 kwietnia uchwalono zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica, która powstała zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego od tamtej pory nie było zmieniane.

Z uwagi na datę uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w opracowaniu znajdują odzwierciedlenie ustalenia Planu Zagospodarowania

Przestrzennego Województwa Pomorskiego, który został uchwalony w dniu 26 października 2009 r. uchwałą Nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego> Obecnie, zgodnie z uchwałą Nr 894/XLII/14 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2014 r., trwają prace nad stworzeniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica, stanowiące załącznik do uchwały Nr XLVIII/330/10 Rady Gminy Damnica z dnia 21 kwietnia 2010 r., w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica, składa się z czterech głównych części zatytułowanych:

- 1) „Uwarunkowania rozwoju”;
- 2) „Koncepcja rozwoju i zagospodarowania”;
- 3) „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Podstawowym mankamentem analizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest sposób wprowadzonych zmian w 2010 r. Zmiany te praktycznie nie objęły dwóch pierwszych części Studium, a tym samym wprowadziły wiele niespójności w całym dokumencie.

Ponadto zastrzeżenia może również budzić załącznik graficzny do uchwały: pierwotny rysunek opracowany był w skali 1:10.000 i był on wykonany w technice czarno-białej, natomiast w 2010 r. został przeskalowany do skali 1:20.000 i dodatkowo wprowadzono w nim barwne oznaczenia, co spowodowało, że rysunek ten stał się mało czytelny.

Jednocześnie wątpliwości może budzić zaznaczenie na rysunku Studium obiektów i obszarów istniejących i postulowanych bez ich jasnego rozgraniczenia (dotyczy terenów rozwojowych i terenów już zainwestowanych). Obiekty i obszary istniejące powinny być wskazane na załączniku graficznym do Studium, określającym stan istniejący – tzw. uwarunkowania. Natomiast jednoznaczne wytyczne niezbędne do sporządzania planów miejscowych, powinny być uwzględnione na tzw. planszy kierunków. Ustalenia studium utrudniają interpretację dopuszczalnych rozwiązań planistycznych przy sporządzaniu planów miejscowych. Oznaczenia graficzne, literowe, a także symbole i nazewnictwo są nieczytelne i niejednoznaczne, przede wszystkim przez brak jasnego oddzielenia kierunków zmian w zagospodarowaniu od stanu istniejącego. Przykładowo zastosowane oznaczenie obszaru Natura 2000 „Dolina Łupawy” uniemożliwia odczytanie dotychczasowych ustaleń.

W celu stwierdzenia w jakim stopniu dokument Studium spełnia obecne wymogi metodyczne i kryteria prawne, zawarte w art. 10 ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykonano analizę stopnia zgodności zawartą w poniższych tabelach. Przyjęto oznaczenia dla poszczególnych stopni zgodności:

- + zagadnienia w pełni zawarte w studium,
- +/- zagadnienia częściowo zawarte w studium,
- zagadnienia, których studium nie uwzględnia.

**Tabela 1. Uwarunkowania, które należy uwzględnić w Studium**

Art. 10	Uwarunkowania wynikające z :	Stopień zgodności
---------	------------------------------	-------------------

ust. 1, pkt. 1	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu			-
ust. 1, pkt. 2	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony		+/-	
ust. 1, pkt. 3	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego		+/-	
ust. 1, pkt. 4	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		+/-	
ust. 1, pkt. 5	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia			-
ust. 1, pkt. 6	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia			-
ust. 1, pkt. 7	potrzeb i możliwości rozwoju gminy			-
ust. 1, pkt. 8	stanu prawnego gruntów		+/-	
ust. 1, pkt. 9	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych		+/-	
ust. 1, pkt. 10	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych			-
ust. 1, pkt. 11	występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych		+/-	
ust. 1, pkt. 12	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych		+/-	
ust. 1, pkt. 13	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami		+/-	
ust. 1, pkt. 14	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	+		
ust. 1, pkt. 15	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej		+/-	

Poniższe punkty opisują zgodność obecnie obowiązującego Studium z przepisami ustawy określonymi w tabeli 1 (dotyczącej uwarunkowań).

1. Opracowanie zawiera część nazwaną „Uwarunkowania”, w której zawarte są informacje wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Podkreślić należy, że informacje tam zawarte pochodzą niemal sprzed 15 lat, a więc w znacznej mierze są już nieaktualne. W części tej znajdują się informacje o położeniu gminy na tle województwa, powiatu słupskiego oraz najważniejszych układów komunikacyjnych.

Należy doprecyzować informacje na temat dotychczasowego użytkowania i uzbrojenia terenu, struktury osadniczej, a także struktury funkcjonalno-przestrzennej. Dane dotyczące sieci infrastruktury technicznej pochodzą niemal sprzed 10 lat. **Wiele informacji zawartych w Studium w zakresie infrastruktury technicznej znacząco odbiega od stanu faktycznego. Taki stan rzeczy wynika głównie z faktu, że nieaktualizowana część I Studium bazuje na danych pochodzących z 1996 r., a więc sprzed niemal 20 lat.** Przykładowo długość sieci wodociągowej w 1996 r. wynosiła 37,4 km natomiast w 2014 r. 56,4 km. Jeszcze większa różnica dotyczy sieci kanalizacji sanitarnej, której **długość w 1996 r. wynosiła 6,0 km, a w 2014 r. już 72,8 - jest to wzrost o przeszło 1100%.**

2. W kwestii ładu przestrzennego dokument opracowany *de facto* w 1999 r. dość dobrze analizował ówczesne uwarunkowania. Niemniej jednak, ze względu na ogrom zmian, które nastąpiły na przestrzeni niemal 20 lat, należało by dokonać ponownej analizy istniejącego stanu.

3. Informacje na temat rzeźby terenu, budowy geologicznej, warunków gruntowych i glebowych, lasów, zasobów wodnych, flory i fauny są przedstawione kompleksowo. Opracowanie zawiera również mapki poglądowe, przedstawiające powyższe zagadnienia. Doprecyzować należy informacje o stanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych, oraz szeroko rozumianego stanu środowiska naturalnego, w tym jakości powietrza. Przetawione informacje w tym zakresie są bardzo ogólnikowe i ze względu na termin opracowania już w ogromnej mierze nieaktualne. Informacje o bonitacji gleb zostały umieszczone na załączniku graficznym, jednak są one mało czytelne i w wielu przypadkach nie odzwierciedlają rzeczywistego przebiegu ich granic.

Ponownie zauważyć można rozbieżności pomiędzy stanem środowiska przedstawionym w części I i II dokumentu, a części III, zmienionej w 2010 r. Rozbieżności dotyczą głównie obecności obszaru Natura 2000 na terenie gminy.

4. Studium zawiera informacje na temat uwarunkowań wynikających ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Spis zabytków nieruchomych należy sprawdzić, w celu ewentualnego uaktualnienia (za zabytek w 1999 r. uznany został kościół w Damnicy). Na załączniku graficznym nie rozróżniono obiektów wpisanych do rejestru zabytków od obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Podkreślić należy, że od

2014 roku na terenie gminy Damnica obowiązuje wykaz zabytków nieruchomych, który został uzgodniony z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W związku z powyższym należałoby zaktualizować informacje zawarte w Studium, które ze względu na upływ czasu w dużej mierze się zdezaktualizowały.

5. Studium zawiera podstawowe dane dotyczące demografii oraz przeanalizowanie podstawowych współczynników dotyczących standardów życia mieszkańców, jednak wymagają one uaktualnienia. Większość analiz oparta została na danych z lat 1998 i 1999 r. W celu lepszego odzwierciedlenia trendów demograficznych należy podjąć działania mające na celu uaktualnienie informacji zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

6. Opracowanie nie zawiera kompleksowych informacji na temat zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Podniesiona została jedynie kwestia zagrożeń wynikających z niezadawalającego stanu gospodarki ściekowej oraz stanu dróg. Informacje te jednak bazują na danych pochodzących z 1999 r., a co za tym idzie są nieaktualne.

7. W Studium informacje na temat potrzeb i możliwości rozwoju gminy w odniesieniu do dokumentów strategicznych: Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego, Programu Ochrony Środowiska Województwa Pomorskiego, Strategii Rozwoju Powiatu Słupskiego oraz dokumentów strategicznych na szczeblu gminnym oparte zostały o dane z 1999 r. Informacje te są nieaktualne i wymagana jest ich aktualizacja. Przykładowo w opracowaniu mowa jest o „Koncepcji zagospodarowania kraju „Polska2000plus”. Podkreślić należy również, że Polska w 2004 r. przystąpiła do Unii Europejskiej, podpisanie traktatu akcesyjnego spowodowało w konsekwencji wprowadzenie wielu zmian w obowiązujących dokumentach odnoszących się do strategii rozwoju. Ponadto Rada Gminy uchwaliła uchwałą Nr XXXIV/256/13 Rady Gminy Damnica z dnia 26 czerwca 2013 r. Regulamin Utrzymania Czystości i Porządku. Od 2013 r. na terenie gminy obowiązuje również Gminna Ewidencja Zabytków.

8. W opracowaniu brak jest kompleksowej informacji w odniesieniu do stanu prawnego gruntów na terenie gminy. Szczątkowe informacje znajdują się jedynie w rozdziale o *Gospodarce rybackiej* (Ośrodek Zarybieniowy PZW w Damnicy) oraz w rozdziale o *Gospodarce leśnej* w zakresie własności Skarbu Państwa.



**9.** W studium wskazane są niektóre obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych: pomniki przyrody, obszar Natura 2000, użytki ekologiczne, obiekty wpisane do rejestru zabytków, niektóre stanowiska archeologiczne. Dane dotyczące tych obiektów wymagają aktualizacji. Ponadto nie uwzględniono obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, co wynika z terminu opracowania studium. Obiekty chronione należy uzupełnić. Powinien być wprowadzony podział na kategorie, np. obiekty chronione na podstawie przepisów o lasach, obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie wód, tereny zamknięte itp. Na rysunku Studium należy zaktualizować przedstawione dane. Przebieg granic obszaru Natura 2000 nieznacznie różni się stanu rzeczywistego. Załącznik graficzny nie zawiera również informacji o użytkach ekologicznych oraz pomnikach przyrody.

**10.** Opracowanie nie zawiera informacji o obszarach naturalnych zagrożeń geologicznych.

**11.** Studium zawiera informacje o braku udokumentowanych złóż kopalin, a informacje o Głównych Zbiornikach Wód Podziemnych są nieaktualne. Gmina leży na terenie GZWP 115 Zbiornik międzymorenowy Łupawa. W Studium zawarte są niespójne informacje: w części I i II mowa jest jedynie o znajdujących się w sąsiedztwie GZWP 105 i GZWP 117. Natomiast w części III znajdują się informacje o GZWP 115 i sąsiedztwie GZWP 117. Ponadto załącznik graficzny zawiera nieścisłe informacje o przebiegu granic GZWP.

**12.** Brakuje jednoznacznej informacji o braku terenów górniczych na obszarze gminy.

**13.** Część tekstowa opracowania zawiera informacje na temat stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami. Jednak ze względu na datę opracowania dokumentu informacje te wymagają gruntownej aktualizacji. Zaznaczyć należy, że wydatki inwestycyjne w 1999 r. wyniosły 1 339 308 zł, a w 2014 r. były wyższe o 170% i wyniosły 3 648 422 zł.

**14.** W tekście Studium, w szczególności w jego III części, dość dobrze opisano realizację zadań o znaczeniu ponadlokalnym, należało by jednak dokonać ich weryfikacji w związku z dokumentami, które weszły w życie po uchwaleniu Studium.

**15.** Opracowanie zawiera ogólnikowe informacje na temat zagrożenia powodziowego i jego przeciwdziałaniu. Sam obszar gminy, jak wynika z informacji zamieszczonych na stronie

RZGW w Gdańsku (<http://mapy.isok.gov.pl/imap/>), znajduje się poza obszarem zagrożenia powodziowego, ponadto z informacji zamieszczonych na stronie Państwowej Służby Hydrologicznej (<http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>) na terenie gminy nie występują również obszary zagrożone podtopieniami. Należy zatem zweryfikować zapisy zawarte w Studium i dostosować je do obowiązujących przepisów i obowiązującego stanu wiedzy.

**Tabela 2. Kierunki i obszary, które należy uwzględnić w studium**

Art. 10	Zagadnienia	Stopień zgodności		
ust. 2, pkt 1	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów		+/-	
ust. 2, pkt 2	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy		+/-	
ust. 2, pkt 3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk		+/-	
ust. 2, pkt 4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	+		
ust. 2, pkt 5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		+/-	
ust. 2, pkt 6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym		+/-	
ust. 2, pkt 7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1		+/-	
ust. 2, pkt 8	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej	+		-
ust. 2, pkt 9	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne		+/-	
ust. 2, pkt 10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	+		

ust. 2, pkt 11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych		+/-	
ust. 2, pkt 12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	+		
ust. 2, pkt 13	obszary Pomników Zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady			-
ust. 2, pkt 14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji		+/-	
ust. 2, pkt 15	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych			-
ust. 2, pkt 16	inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie		+/-	
ust. 2a	obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu		+/-	

Poniższe punkty opisują zgodność obecnie obowiązującego studium z przepisami ustawy określonymi w tabeli 2 (dotyczącej kierunków).

**1.** W Studium w części tekstowej określone zostały kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Zapisy też znalazły swoje odzwierciedlenie na załączniku graficznym, jednak sposób ich przedstawiania spowodował spore trudności w interpretacji pozostałej treści. **Wątpliwości budzi też zasadność przyjętych rozwiązań, w tym głównie:**

- **przeznaczenia około 115 ha na potrzeby usług turystyki w rejonie miejscowości Domaradz;**
- **przeznaczenie około 160 ha na potrzeby zabudowy mieszkaniowej w rejonie miejscowości Damnica;**
- **przeznaczenie około 37 ha na potrzeby usług turystyki w rejonie miejscowości Bobrowniki;**
- **przeznaczenie około 26 ha na potrzeby usług turystyki w rejonie miejscowości Dąbrówka.**

2. W części III opracowania wskazane zostały kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. W tekście znalazła się np. informacja o konieczności wyłączenia spod zabudowy terenów *„odpowiednio szerokiego pasa przybrzeżnego dla utrzymania walorów krajobrazowych brzegu rzeki Łupawy”* oraz konieczności ochrony przed zabudową gruntów o najwyższych klasach bonitacji, jednak terenów tych nie oznaczono na mapie.

3. W studium w części tekstowej dość dobrze wskazane zostały kierunki w zakresie prawidłowej ochrony środowiska. Część z zaproponowanych kierunków została jednak już zrealizowana. Zapisy zawarte w części III opracowania jako jeden z kierunków wskazują na konieczność objęcia ochroną terenów wzdłuż rzeki Łupawy. Tereny te zostały objęte ochroną poprzez powołanie w 2009 r. obszaru Natura 2000 *„Dolina Łupawy”*. Należy ponownie przeanalizować i zaktualizować zawarte informacje.

4. W zakresie obszarów i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej studium zawiera dość kompleksowe informacje. Ze względu jednak na termin opracowania dokumentu, zawarte w nim informacje są dość mocno nieaktualne i wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów. Od momentu uchwalenia Studium w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zaszły istotne zmiany. Wskazane kierunki są nadal aktualne, jednak należy przystąpić do ich sukcesywnej realizacji.

5. W Studium kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej przedstawione są głównie w formie opisu i zasad modernizacji istniejących sieci. Studium, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej, nie zawiera informacji o planowanym przebiegu drogi ekspresowej S6. Na terenie gminy zlokalizowane mają być dwa węzły o nazwach *„Budy”* oraz *„Bobrowniki”*, jak i miejsce obsługi pasażerów o nazwie *„Paprzyce”*. Lokalizacja tak ważnego ciągu komunikacyjnego na terenie gminy stwarza ogromną szansę dalszego rozwoju, w szczególności w rejonie projektowanych węzłów komunikacyjnych. Należy również podkreślić, że wymagane jest pozostawienie odpowiedniej rezerwy terenu. Planowany termin oddania do ruchu szacuje się na lipiec 2020 r. Studium nawiązuje również do planów modernizacji linii kolejowej. Zadanie to znalazło swoje odzwierciedlenie w dokumencie o nazwie *„Masterplan dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 roku”*, który zakłada realizację tego zadania po roku 2021. Część tekstowa zawiera również wiele nieaktualnych informacji, jak chociażby o obsłudze komunikacyjnej za pośrednictwem *„Przedsiębiorstwa Państwowej Komunikacji Samochodowej”*. Dość dobrze natomiast

zdiagnozowane i wskazane są kierunki rozwoju tras rowerowych, które mimo upływu lat nadal są aktualne.

6. W części graficznej nie zostały wskazane obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a taki zabieg znacząco ułatwi nieodpłatne pozyskanie terenów od Agencji Nieruchomości Rolnych. W części tekstowej w zakresie inwestycji celu publicznego dość kompleksowo wskazano kierunki rozwoju w zakresie inwestycji celu publicznego, biorąc jednak pod uwagę rozwój gminy, który nastąpił na przestrzeni lat, należało zweryfikować cele już zrealizowane i ewentualnie wyznaczyć nowe.

7. W części tekstowej dość kompleksowo opisano cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, które mają być realizowane na terenie gminy. Pojawiło się jednak kilka nieścisłości, w szczególności w zakresie zagrożenia powodziowego i zagrożenia podtopieniami na terenie gminy - nie zidentyfikowano takich obszarów, tymczasem w opracowaniu mowa jest m.in. o tym, że należy „*dokonywać analiz wpływu zagospodarowania przestrzennego na zagrożenia powodziowe*”(część III str. 90). Ponadto na załączniku graficznym nie zaznaczono projektowanego przebiegu drogi ekspresowej S6. Studium nie wspomina również o inwestycji udroźnienia rzeki Łupawa wpisanej do „Programu udrażniania rzek województwa pomorskiego”.

8. W Studium wskazano zasady oraz kolejność sporządzania miejscowych planów, zawarta również została informacja, że „*Nie wyznacza się terenów obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Damnica*”.

9. W opracowaniu, zarówno w części tekstowej jak i graficzne, znajdują się informacje o terenach, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Brak jest natomiast przedstawienia kryterium wyboru tych obszarów. Wskazane zostały niemal wszystkie obszary zwartej zabudowy. Na przestrzeni lat, od kiedy uchwalono Studium, sporo tych informacji wymaga weryfikacji, w szczególności pod kątem wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

10. W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w Studium dość wnikliwie, zarówno w zakresie gospodarki rolnej, jak i leśnej, poruszona została problematyka konieczności konsolidacji gospodarstw, rozwoju drobnego przemysłu

rolno-spożywczego oraz o konieczności rozwoju działalności pozarolniczej. Należy jednak uaktualnić część danych, w szczególności o najnowsze dane w zakresie lesistości.

**11.** W Studium wskazano na konieczność przeciwdziałania powodziowego i wskazano działania, jakie należy podjąć, aby tak cel osiągnąć. Należy jednak zaznaczyć, że zgodnie z danymi przedstawionymi na stronach RZGW na terenie gminy Damnica nie występują ani obszary zagrożenia powodziowego, ani obszary narażone na podtopienia. Również mapy historycznych powodzi nie wskazują, aby na terenie gminy występowały obszary, gdzie występowała powódź.

**12.** W opracowaniu wskazano, że na terenie gminy nie występują złoża kopalin. Informacja ta znajduje swoje potwierdzenie w serwisie internetowym Państwowego Instytutu Geologicznego.

**13.** W dokumencie brak jest informacji na temat obszarów Pomników Zagłady i ich stref ochronnych oraz o obowiązujących na nich ograniczeniach prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.). W przypadku ich braku, w tekście Studium należy wprowadzić stosowną informację.

**14.** W tekście Studium w zakresie rekultywacji wskazano tereny nieczynnych wysypisk śmieci oraz tereny po nielegalnych kopalniach odkrywkowych kruszywa naturalnego. Obszary nieczynnych składowisk odpadów znajdują się w Damnie, Starej Dąbrowie i Łebieniu. Tereny te zostały zaznaczone na załączniku graficznym, jednak sposób w sposób mało czytelny.

**15.** Na rysunku Studium nie wyznaczono terenów zamkniętych, brak jest również odniesienia się do występowania w części tekstowej. Obecność takich terenów wskazana jest chociażby w decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.

**16.** W na rysunku wyznaczona została strefa ograniczenia wysokości zabudowy oraz strefa ochrony radaru. Ze względu na czas, jaki upłynął od wprowadzenia oznaczeń oraz na liczne zmiany w gospodarce oraz w zakresie obronności kraju, należy zweryfikować podane informacje.

17. Zapisy Studium należy również zweryfikować w zakresie informacji na temat obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. W części tekstowej, jak i na załączniku graficznym, wyznaczono „Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych”, nie wskazano natomiast strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Jedyne w części tekstowej znajduje się szczątkowa informacja, że w strefie 500 m od turbiny wiatrowej występuje przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku. Informację tą należy zweryfikować, gdyż maksymalny zasięg izofony uzależniony jest od bardzo wielu czynników. W tekście Studium wspomniano o elektrowni wodnej w Łebieniu.

***Studium opracowane w roku 2000, a częściowo zaktualizowane w roku 2010, nie spełnia również wszystkich wymogów dotyczących standardów części tekstowej określonych w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawionych w poniższej tabeli.***

Tabela 3. Stopień zgodności części tekstowej studium z wymogami rozporządzenia

§ 6	Wymogi	Stopień zgodności		
Pkt 1	ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi”		+/-	
Pkt 2	ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach	+		

	miejscowych			
Pkt 3	ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk,		+/-	
Pkt 4	ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami		+/-	
Pkt 5	ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych		+/-	
Pkt 6	ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny określać w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne		+/-	

Poniższe punkty opisują zgodność obecnie obowiązującego Studium z przepisami rozporządzenia określonymi w tabeli 3.

1. Obszar gminy podzielony został na strefy funkcjonalno-krajobrazowe określone w tekście Studium i na rysunku. Trudno jest jednak zidentyfikować przebieg granic tych stref. W opracowaniu wskazane zostały kierunki zagospodarowania w sposób ogólnikowy, bez uwzględnienia wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla obszarów wskazanych jako obszary rozwojowe.



2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów zawierają niektóre parametry pozwalające kształtować ład przestrzenny. Tereny przeznaczone do wyłączenia spod zabudowy nie są jednoznacznie wskazane, mowa jest jedynie o konieczności uwzględnienia w planach miejscowych występowania gruntów słabonośnych oraz terenów występowania wysokiego poziomu wód gruntowych. Wytyczne do planów miejscowych nie zostały precyzyjnie określone, wskazane jednak zostały ogólne założenia.

3. Studium określa dość wnikliwie zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, a w szczególności wytyczne dotyczące określania tych obszarów. Biorąc jednak pod uwagę zmiany jakie zaszły na przestrzeni ostatnich ośmiu lat, jak chociażby powołanie nowego obszaru Natura 2000 - należałoby zweryfikować dotychczasowe zapisy. Ponadto, zgodnie z uchwałą Rady Gminy powołane zostały na terenie gminy użytki ekologiczne, które nie zostały uwzględnione na załączniku graficznym.

4. Dokument zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury, a także informacji na temat określania zasad dla tych obiektów w planach miejscowych. Rysunek w sposób mało czytelny przedstawia obiekty zabytkowe. Nie dokonano rozdziału na budynki wpisane do rejestru zabytków i te znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków. Należałoby zaktualizować zapisy Studium o informacje zawarte w gminnej ewidencji zabytków opracowanej w 2013 r.

5. Opracowanie zawiera jedynie ogólnikowe ustalenia dotyczące parametrów dalszego rozwoju infrastruktury technicznej. Jedynie zaopatrzenie w energię elektryczną oraz potrzeby dalszego rozwoju sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii zostały dość szczegółowo wskazane. W załączniku graficznym w zakresie infrastruktury technicznej Studium zawiera sporo nieścisłości, które należałoby zweryfikować.

6. W Studium w sposób dość dobry wskazano ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Odnaleźć można zapis dotyczący zalesiania terenów o słabszej klasie bonitacyjnej oraz wskazanie dotyczące wzrostu bioróżnorodności upraw leśnych. W Studium znajdują się również zapisy o konsolidacji

gospodarstw, rozwoju drobnego przemysłu rolno-spożywczego oraz o konieczności rozwoju działalności pozarolniczej. Rysunek wskazuje tereny przewidziane do zalesienia.

**Tabela 4. Stopień zgodności rysunku studium z wymogami rozporządzenia**

§ 6	Wymogi	Stopień zgodności		
Pkt 1	rysunek projektu studium powinien zawierać: a) granice obszaru objętego studium lub jego zmianą, b) granice terenów zamkniętych, c) określenie granic i oznaczenia obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów, d) określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów, e) objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli		+/-	
Pkt 2	granice obszarów, o których mowa w punkcie 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony			-
Pkt 3	przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium			-
Pkt 4	barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami studium			-
Pkt 5	oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony			-

Poniższe punkty opisują zgodność obecnie obowiązującego rysunku Studium z przepisami rozporządzenia określonymi w tabeli 4.

**1.** Na rysunku Studium w sposób dość precyzyjny zaznaczony został przebieg granic gminy, można doszukać się jedynie małych rozbieżności w południowo-wschodniej części. Taki stan

rzeczy podyktowany jest nieścisłościami w przedstawieniu granic gmin na mapach topograficznych. Rozbieżności te widać na rysunku 1. Granice obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych są niejednoznaczne, katalog obiektów chronionych jest niepełny. Brak jest granic obszarów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Nie wskazano granic terenów zamkniętych. Granice pozostałych obszarów, wskazanych w pkt 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaznacza się w zależności od tego, czy występują one na terenie gminy.

2. Granice obszarów wymienione w punkcie 1 tabeli 3 nie są dostosowane do skali mapy, na której sporządzony jest rysunek Studium. Ze względu na technikę wykonania sporo oznaczeń przedstawionych na załącznikach graficznych jest mało czytelnych. Rysunek w pierwotnej formie został opracowany w skali 1:10.000 i do tej skali dostosowane zostały zastosowane oznaczenia następnie w skutek wprowadzonych zmian rysunek został przeskalowany do skali 1:20.000. Rozwiązanie to spowodowało, że obecny załącznik graficzny jest bardzo nieczytelny.

3. Rysunek Studium powinien być podzielony na część dotyczącą uwarunkowań (stan istniejący) i kierunków (zmiany w strukturze przestrzennej). Obszary preferowane do rozwoju oraz obszary chronione są wskazane wyłącznie dla części terenu gminy.

4. Oznaczenia na rysunku nie mają precyzyjnego odniesienia w tekście. Same oznaczenia są bardzo nieczytelne, w szczególności w miejscach gdzie dominuje kilka funkcji przeznaczenia terenu. Brak jest jednoznacznych ustaleń, które tereny są wyłączone spod zabudowy. Aktualizacja wprowadziła barwne oznaczenia na rysunku jedynie w jego niewielkiej części.

5. Część oznaczeń graficznych przedstawionych na rysunku Studium nie jest zaprezentowana w sposób jasny i czytelny. Oznaczenia szrafów użytych na mapie i w legendzie różnią się od siebie. Część oznaczeń umieszczonych w legendzie zdaje się być przesunięta, co bardzo utrudnia interpretację oznaczeń. Obiekty są podzielone według swoich parametrów na: punktowe, liniowe i powierzchniowe. Znaczna część załącznika graficznego wykonana została w technice czarno-białej, co bardzo utrudnia jednoznaczne określenie granic, w szczególności w rejonach zwartej zabudowy.

W części dotyczącej kształtowania przestrzeni jednostek osadniczych nie zostały precyzyjnie określone obszary, dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Znaleźć można jedynie bardzo ogólnikowe zapisy będące

często powieleniem obowiązujących przepisów prawa. Ze względu na datę opracowania obowiązującego Studium informacje podane o obowiązujących miejscowych planach na terenie gminy są nieaktualne.

Wpływ na kształt polityki przestrzennej gminy mają jej mieszkańcy, m.in. za pomocą składania wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - w sytuacji, gdy obecnie obowiązujący dokument uniemożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych i uchwalenie planów miejscowych.

### **3. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ STAN REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY**

Na obszarze gminy Damnica aktualnie obowiązuje 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych po 1 stycznia 1995 r.

Poniżej zamieszczono listę uchwał Rady Gminy Damnica w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1. Uchwała Nr XXXII/214/02 Rady Gminy Damnica z dnia 28 lutego 2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica dla działki nr 14/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Sąborze;
2. Uchwała Nr XXXIII/224/02 Rady Gminy Damnica z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica w obrębie ewidencyjnym Strzyżyno na części działki nr 70;
3. Uchwała Nr VII/37/03 Rady Gminy Damnica z dnia 15 maja 2003 r. w sprawie: zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica w obrębach ewidencyjnych Świąciechowa i Bięcino;

na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

4. Uchwała Nr XXIII/131/04 Rady Gminy Damnica z dnia 21 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica w obrębie ewidencyjnym Damnica dla fragmentu działki nr 268;
5. Uchwała Nr XXVII/159/05 Rady Gminy Damnica z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIEJSCA OBSŁUGI

PODRÓŻNYCH w Starej Dąbrowie.

6. Uchwała Nr XLVIII/331/10 Rady Gminy Damnica z dnia 21 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica - w obrębach Bięcino i Karzniczka
7. Uchwała Nr LIV/372/10 Rady Gminy Damnica z dnia 27 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Damnica pod trasę gazociągu DN 700 wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej;

Lokalizację planów na terenie gminy przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do analizy.

Plany miejscowe opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym wymagają aktualizacji i dostosowania zapisów w nich zawartych do obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie parametrów zabudowy.

Plany miejscowe opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymagają aktualizacji.

Analizując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Damnica, biorąc pod uwagę zgodność z art. 15 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) stwierdza się niezgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXII/214/02 Rady Gminy Damnica z dnia 28 lutego 2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica dla działki nr 14/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Saborze z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W Studium tereny te oznaczone są jako „POZOSTAŁE UŻYTKI ROLNE”, natomiast w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są one pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług. Taki stan rzeczy może wynikać z faktu, że jest to uchwała polegająca na zmianie planu ogólnego z roku 1987, niemniej jednak jego ustalenia powinny zostać uwzględnione w zmianie Studium, jaka została przeprowadzona w roku 2010.

Ponadto stwierdza się niezgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętego uchwałą Nr XLVIII/331/10 Rady Gminy Damnica z dnia 21 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica – w obrębach Bięcino i Karzniczka – z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, który został uchwalony uchwałą 1004/XXXIX/09 z dnia 26 października 2009 r. Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego. Rozbieżności te wynikają z braku uwzględnienia przebiegu projektowanej drogi ekspresowej S6.

Nie stwierdzono problemu braku zgodności obowiązujących planów miejscowych z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 z późn. zm.).

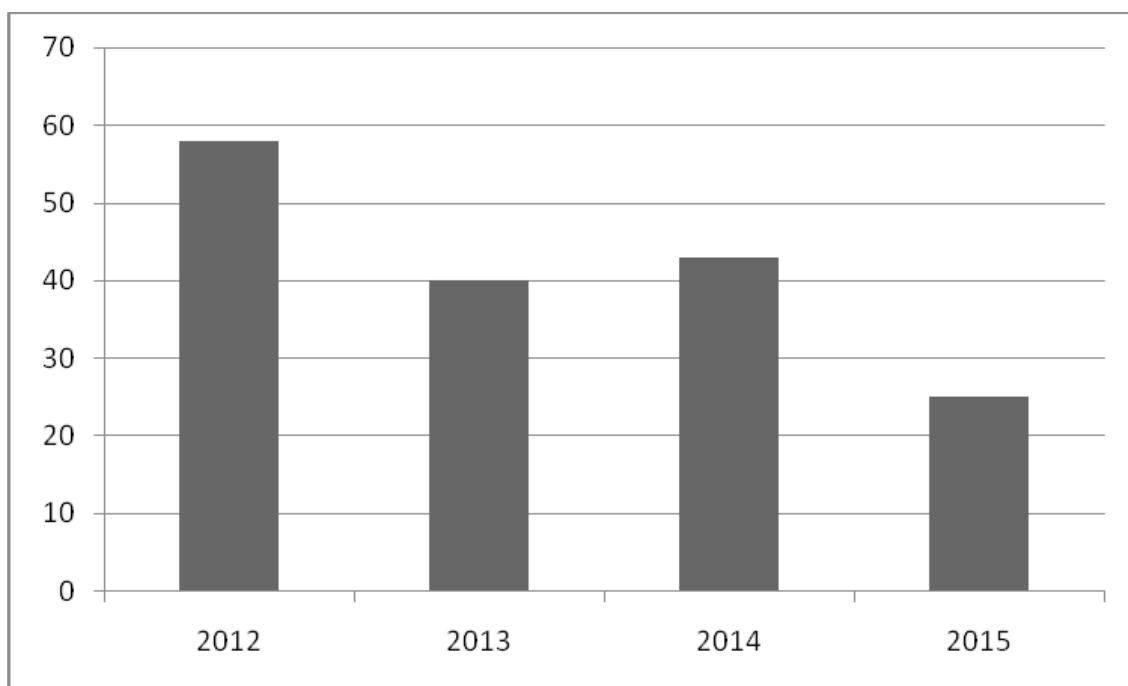
Obecnie na terenie gminy Damnica prowadzone są prace planistyczne nad opracowaniem 4 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała Nr XXV/179/12 Rady Gminy Damnica z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Dąbrówka w gminie Damnica;
2. Uchwała nr XXIX/212/13 Rady Gminy Damnica z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica w obrębie geodezyjnym Bobrowniki;
3. Uchwała Nr XXIX/213/13 Rady Gminy Damnica z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Damnica w obrębie geodezyjnym Wiszno;
4. Uchwała Nr XIII/61/2015 Gminy Damnica z dnia 23 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Bięcino, Świąciechowa, Damno, Wiatrowo gminy Damnica.

Prowadzone są prace nad projektami planów, a stopień ich zawansowania jest różny. Na uwagę zwraca fakt, że obszar uchwał intencyjnych częściowo się nakłada bądź z obowiązującymi już planami, bądź z innymi terenami objętymi uchwałami intencyjnymi. Wskazane jest przeprowadzić dogłębną analizę i uporządkować zaistniałą sytuację.

#### 4. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Przeanalizowano rejestry decyzji, o których mowa z art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanych w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 1 listopada 2015 r. na obszarze gminy Damnica. Od czasu wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., wydawane decyzje są źródłem informacji jedynie o tych terenach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe. Na terenie gminy wydano w analizowanym okresie łącznie 166 decyzje. Stosunkowa niewielka liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy wynika również z faktu, że gmina charakteryzuje się dość dużą lesistością oraz znaczącym udziałem gleb o wyższych klasach bonitacji. W analizowanym okresie, uwzględniając pełne lata, najmniej decyzji o warunkach zabudowy, bo zaledwie 40, wydano w roku 2013, najwięcej natomiast w roku 2012, bo 58 (rysunek 1).



Rysunek 1: Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2015

Analiza lokalizacji terenów, dla których wydano decyzje, dostarcza również informacji o zróżnicowaniu wielkości i tendencji rozwojowych poszczególnych wsi.

Obręby ewidencyjne gminy Damnica, zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, podzielić można na grupy:

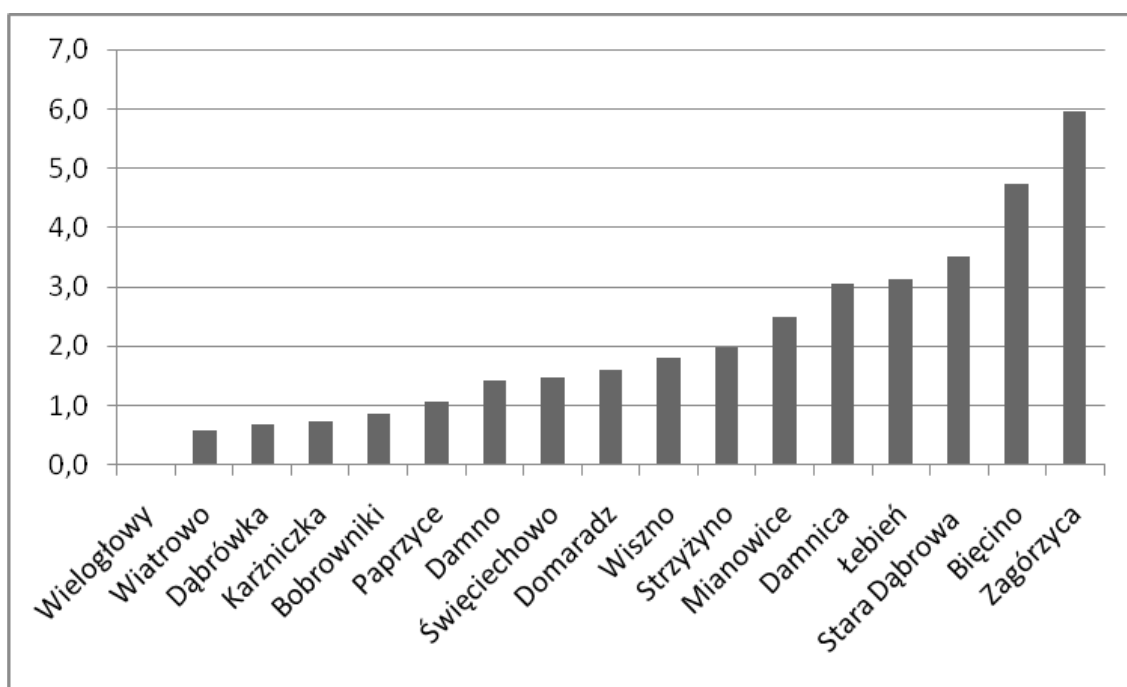
- dużych: Damnica, Sąborze (więcej niż 20 decyzji);

- średnich: Bięcino, Zagórzycza ( 11-19 decyzji);
- małych: Bobrowniki, Damnica Leśnictwo, Damno Dąbrówka, Domaradz, Karżniczka, Łebień, Mianowice, Stara Dąbrowa, Strzyżyno, Święciechowa, Wiatrowo, Wielogłowy, Wiszno (wszystkie wsie poniżej 10 decyzji).

Liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach w dużej mierze jest wprost proporcjonalna do liczby mieszkańców w danych sołectwach.

Wyższa liczba decyzji wskazuje na tereny o podwyższonym ruchu budowlanym, dla których zasadne może być sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to przede wszystkim wsi Damnica i Saborze. Świadczyć to może o potrzebie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów.

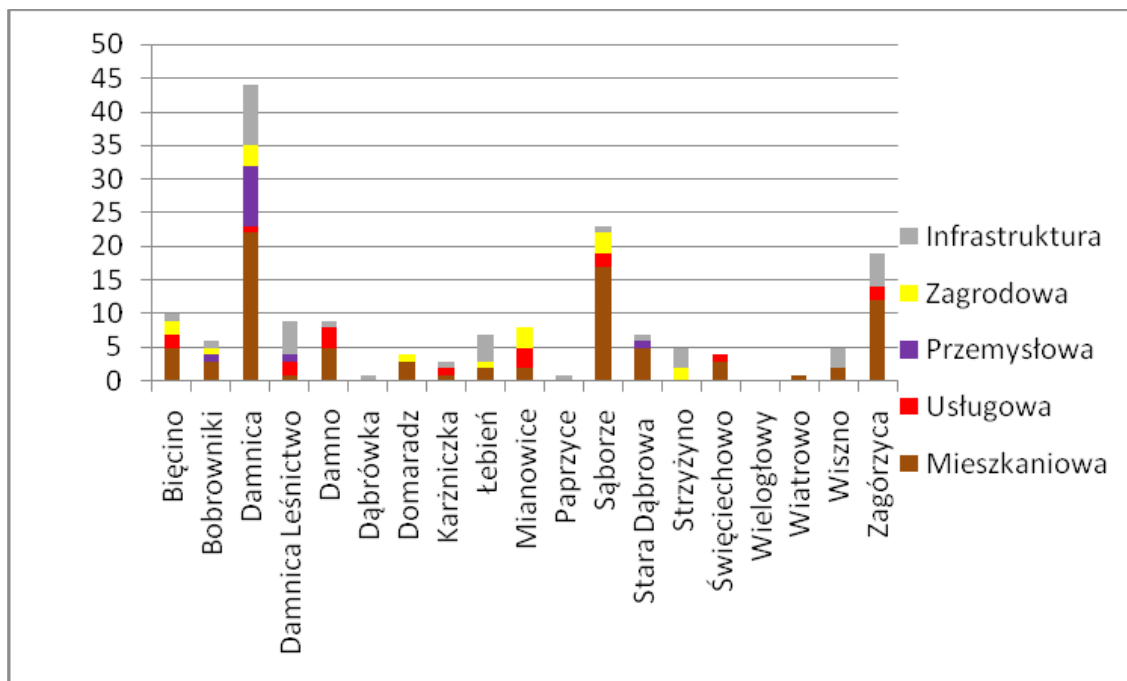
Liczba wydanych decyzji w dużej mierze zależy jest od liczby mieszkańców danego sołectwa. Rysunek nr 2, określający liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy na 100 mieszkańców, wskazuje na największy realny rozwój obrębów: Zagórzycza i Saborze. Co ciekawe, Damnica zajmuje dopiero 6. miejsce w tym zestawieniu. W analizie nie uwzględniono obrębu Damnica Leśnictwo, który – ze względu na bardzo małą liczbę mieszkańców oraz stosunkowo dużą liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji o charakterze infrastruktury – nie odzwierciedlał rzeczywistego trendu.



Rysunek 2: Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach geodezyjnych w przeliczeniu na 100 mieszkańców

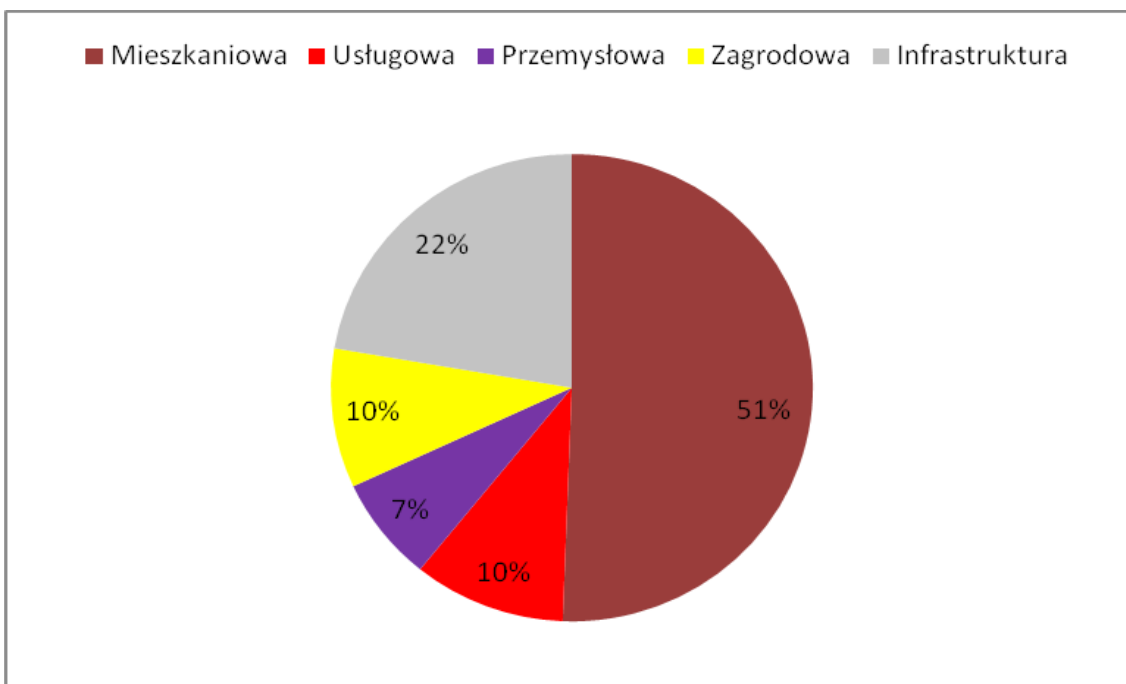


Liczbę wydanych decyzji z podziałem na obręby i rodzaj decyzji przedstawia tabela nr 1 oraz rysunek nr 3. Natomiast ich rozmieszczenie przestrzenne zaprezentowano na załączniku graficznym do analizy.



Rysunek 3: Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie z podziałem na obręby ewidencyjne i przeznaczenie

Większość wydawanych decyzji dotyczyła zabudowy mieszkaniowej. Największy procentowy udział takich decyzji mają obręby ewidencyjne Sąborze, Domaradz oraz Stara Dąbrowa. Inna sytuacja dotyczy obrębu Wisznio, w którym zaznacza się przewaga decyzji wydanych na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej. W całej gminie nie odnotowano w analizowanym okresie decyzji o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, co wskazuje na brak zainteresowania tego typu zabudową.

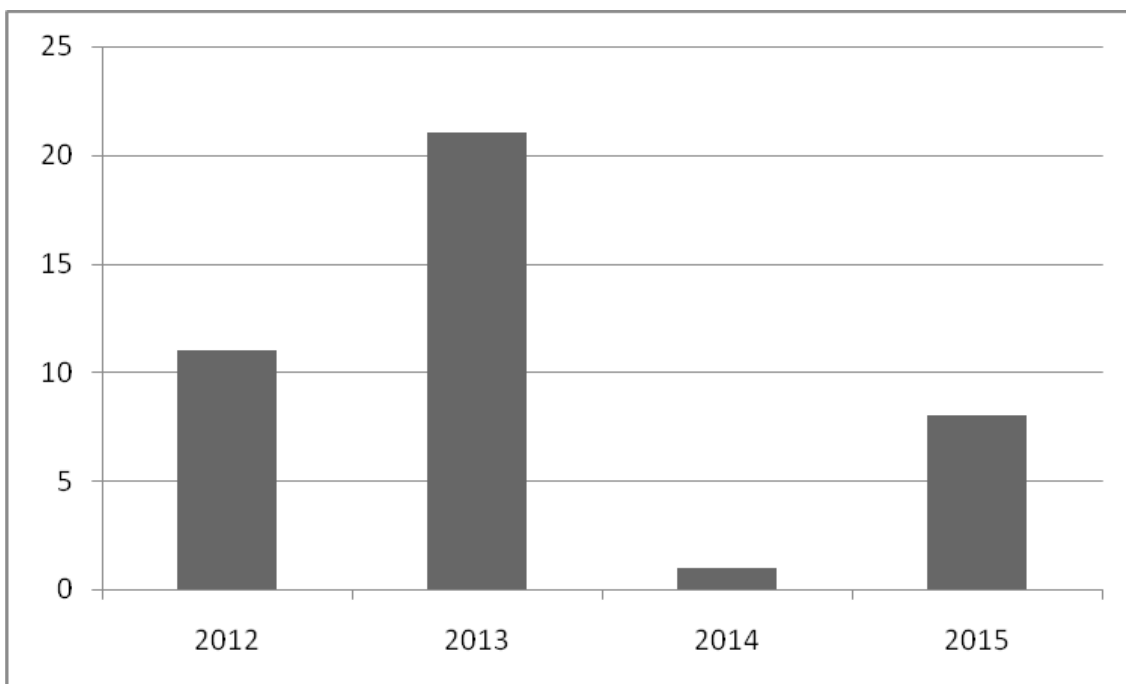


**Rysunek 4: Udział poszczególnych przeznaczeń decyzji o warunkach zabudowy**

Analiza decyzji pod kątem przeznaczenia terenu wskazuje, że największy udział (ponad 50% wszystkich decyzji) miały dotychczas decyzje dotyczące budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne (w tym niewielkich budynków gospodarczych oraz zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej). Ponad 20% decyzji związanych jest z infrastrukturą techniczną. Kolejnym przedmiotem decyzji (około 10% wszystkich decyzji) były wszystkie inwestycje związane z zabudową usługową oraz rolniczą. Taki podział jednoznacznie ukazuje charakter gminy, która ze względu na swoje walory przyrodnicze oraz krajobrazowe staje się zapleczem mieszkaniowym dla pobliskiego Słupska.

Decyzje dla budownictwa przemysłowo-usługowego i usługowego dotyczą głównie wsi Damnica. Mimo to stanowiły one jedynie 20% z wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

W analizowanym okresie na terenie gminy Damnica wydano 41 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najwięcej, bo aż 21, wydano w roku 2013, natomiast najmniej w roku 2014, bo zaledwie jedną. W analizowanym okresie 2015 r. (do 1 listopada) wydanych zostało 8 decyzji. Liczbę decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2012-2015 przedstawia rysunek 5.

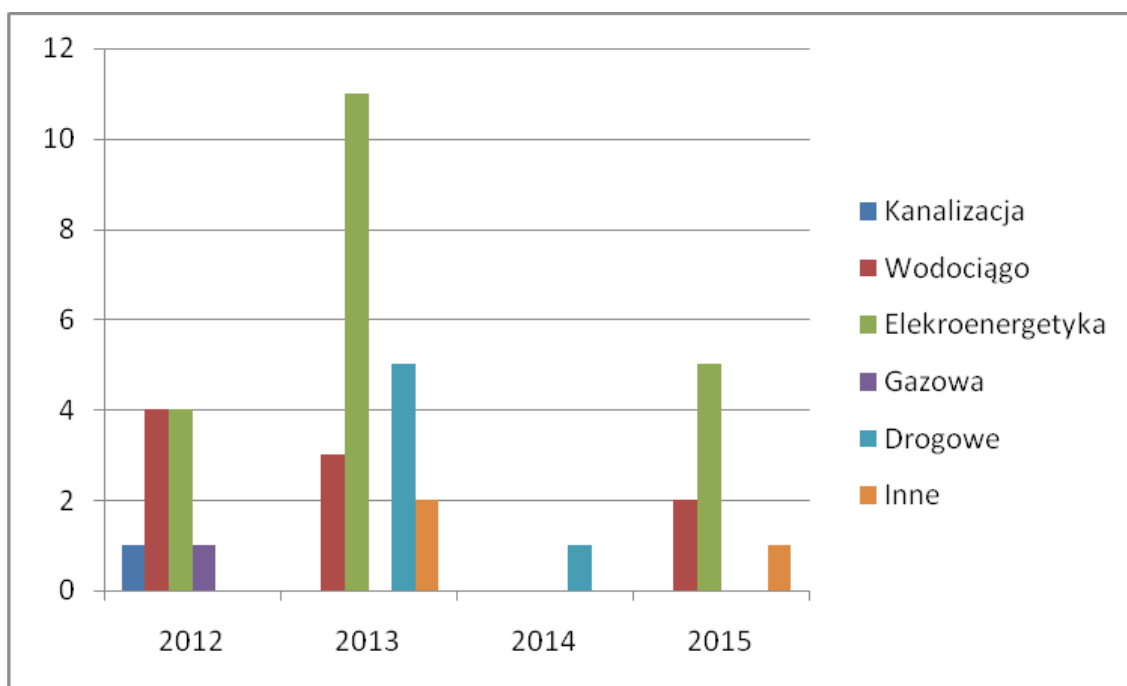


**Rysunek 5: Ilość wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych analizowanych latach**

Tabela 1: Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na obręb i przeznaczenie

Nazwa sołectwa	Zabudowa mieszkaniowa: jedno-, wielorodzinna i rekreacyjna				Zabudowa usługowa				Zabudowa przemysłowa				Zabudowa zagrodowa i obiekty związane z rolnictwem oraz budynki gospodarcze				Infrastruktura techniczna			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
<b>Bięcino</b>		2	2	1		2							1	1			1			
<b>Bobrowniki</b>			2	1						1			1				1			
<b>Damnica</b>	12	2	7	1	1				4	5			2		1		6	2	1	
<b>Damnica Leśnictwo</b>		1					1	1		1							4	1		
<b>Damno</b>		1	4		1		1	1											1	
<b>Dąbrówka</b>																	1			
<b>Domaradz</b>		1		2												1				
<b>Karżniczka</b>			1		1												1			
<b>Łebień</b>	2														1		1		3	
<b>Mianowice</b>		1		1			2	1					1	1	1					
<b>Paprzyce</b>																	1			
<b>Sąborze</b>	2	5	6	4	2								1	1	1			1		
<b>Stara Dąbrowa</b>	2	1	1	1							1								1	
<b>Strzyżyno</b>															1	1	1	1		1
<b>Święciechowo</b>	1	1		1	1															
<b>Wiatrowo</b>																				
<b>Wielogłowy</b>				1																
<b>Wisznio</b>		1	1														2	1		
<b>Zagórzyca</b>	2	3	2	5		1		1									2	2	1	

We wskazanym zakresie lat najwięcej decyzji dotyczyło inwestycji w zakresie instalacji elektroenergetycznych. Najmniej natomiast decyzji dotyczyło inwestycji związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną. Zestawienie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na przeznaczenie przedstawia rysunek 6.



Ze względu na niewielką ilość wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie poddano ich szczegółowej analizie z wyodrębnieniem obrębów. Zaznaczyć należy jednak, że najwięcej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano na terenie wsi Damnica.

## 5. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ODNIESIENIU DO UCHWALONYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

Na terenie gminy Damnica obowiązuje uchwała Nr XXXII/214/02 Rady Gminy Damnica z dnia 28 lutego 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica dla działki nr 14/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Saborze. Zapisy tego planu są sprzeczne z zapisami zawartymi w obowiązującym Studium. Jest to sytuacja niedopuszczalna w myśl obowiązujących przepisów prawa i wymaga natychmiastowej interwencji. Rozbieżności dotyczą odmiennego przeznaczenia terenów.

**Ponadto na uwagę zasługuje fakt, że z pośród 166 wydanych decyzji o warunkach zabudowy aż 63 z nich (39% wszystkich wydanych decyzji) jest niezgodna z ustaleniami Studium.** Mimo, iż nie ma obowiązku, aby wydawane decyzje o warunkach zabudowy były zgodne ze studium, dysproporcja ta pokazuje, jak duża jest rozbieżność pomiędzy kierunkami rozwoju zabudowy, które były założone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Damnica, a rzeczywistym kierunkiem rozwoju zabudowy na terenie gminy. Różnice w większości przypadków dotyczyły wydawania decyzji o warunkach zabudowy na potrzeby zabudowy mieszkaniowej na terenach rolnych. Jedynym rozwiązaniem mogącym zapobiec takiej sytuacji jest objęcie terenów rolnych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawierającym zakaz zabudowy na terenach rolnych.

Poniższa analiza stanowi ocenę założeń kierunków rozwoju gminy Damnica określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica w odniesieniu do uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustanowieniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 1 października 2015 r.

Poniższe zalecenia mają być jedynie wskazaniem postulowanych zmian określonych na podstawie analizy uchwalonych planów miejscowych i wydanych decyzji administracyjnych (tj. potencjalnych kierunków zmian w zagospodarowaniu) i nie należy traktować ich jako w pełni koniecznych do wprowadzenia w nowo tworzonego Studium ze względu na:

- prawdopodobieństwo roszczeń odszkodowawczych z tytułu spadku wartości nieruchomości, a także skargi nowego Studium do sądu administracyjnego;
- konieczność opracowania części uwarunkowań rozwoju dla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica, która pozwoli na kompletne wskazanie ograniczeń w zagospodarowaniu gminy.

W związku z charakterem obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy zweryfikować zapisy dotyczące uwarunkowań oraz kierunków rozwoju, które nie zostały w sposób jednoznaczny określone na części graficznej.

Poniżej przedstawione zostaną zalecenia dotyczące kierunków rozwoju gminy Damnica ujęte w Studium w odniesieniu do wydanych decyzji administracyjnych, z podziałem na sołectwa. Dla ułatwienia interpretacji, analizie poddano sołectwa w których wydano więcej niż 5 decyzji o warunkach zabudowy w badanym okresie.

## 1. Bięcino

Na terenie wsi obowiązują dwa miejscowe plany, w północnej i południowej części, oraz jedna uchwała intencyjna o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oba plany przewidują głównie lokalizację turbin wiatrowych i swym zasięgiem obejmują obszar przekraczający 50% powierzchni obrębu. W Studium na terenie miejscowości Bięcino preferowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej. Tereny otaczające miejscowość przeznaczone są w głównej mierze na potrzeby lokalizacji elektrowni wiatrowych. Biorąc pod uwagę projektowany przebieg drogi ekspresowej S6, należałoby zweryfikować przyjęte kierunki rozwoju. Niewielka ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy świadczy o stosunkowo niewielkim zainteresowaniu inwestorów tym terenem.

## 2. Bobrowniki

W obrębie geodezyjnym Bobrowniki obowiązują jedna uchwała intencyjna o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały, teren ten ma zostać przeznaczony na potrzeby lokalizacji elektrowni wiatrowych. Zamiar ten nie jest jednak zgodny z ustaleniami Studium dla tego obszaru, które zakładają przeznaczenie terenu na potrzeby rolnicze. **Ponadto przeanalizować należy zasadność przeznaczenia stosunkowo dużego terenu na cele usług turystyki, tym bardziej, że w analizowanym okresie nie wydano ani jednej decyzji o warunkach zabudowy na ten cel.**

## 3. Damnica

Jest to miejscowość ciesząca się dużym zainteresowaniem inwestorów, w analizowanym okresie na terenie tego obrębu geodezyjnego wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy. Obowiązują tu tylko dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: jeden zakładający lokalizację elektrowni wiatrowych, drugi przedstawiający lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia. W wydanych decyzjach o warunkach zabudowy przeważają decyzje dotyczące lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, niemniej jednak przeanalizować należałoby zasadność przeznaczenia w Studium na ten cel nowych terenów o powierzchni aż **150 ha**. Damnica jest również miejscowością, w której wydano najwięcej decyzji zakładających lokalizację instalacji związanych z przemysłem. Stan taki podkreśla funkcję jako pełni miejscowość w gminie. Należałoby przeanalizować możliwość objęcia projektem miejscowego planu zagospodarowania terenu ok. 2 ha we wschodniej części miejscowości, gdzie wyraźnie widać koncentrację nowopowstałej zabudowy mieszkaniowej. Rozważyć

należy również przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenów w sąsiedztwie „Węzła Budy” na projektowanej drodze ekspresowej. Lokalizacja ta mogłaby stać się alternatywą dla osób pracujących w Słupsku, a chcących mieszkać we własnym domu.

#### **4. Damno**

Zaobserwowano umiarkowane zainteresowanie inwestorów tym obszarem. W Studium teren ten określony został głównie jako tereny rolne, tereny leśne, tereny zabudowy jednorodzinnej, oraz wyznaczono dwa obszary dopuszczające lokalizację zabudowy przemysłowej. Należy rozważyć zmniejszenie obszaru pod zabudowę związaną z możliwością lokalizacji usług turystyki w południowej części obrębu.

#### **5. Lebień**

Na obszarze tego obrębu dominują decyzje o charakterze infrastrukturalnym. W Studium na terenie miejscowości wyznaczono kilka podstawowych przeznaczeń terenu, jak zabudowa mieszkaniowa czy usługi sportu. Miejscowość jednak nie cieszy się zainteresowaniem inwestorów. Należałoby przeanalizować zasadność przeznaczenia pod zalesienie terenów w południowej części obrębu, biorąc pod uwagę fakt, że na terenie tym występują gleby o IIIa i IIIb klasie bonitacji.

#### **6. Mianowice**

Niewielka miejscowość, w której, ze względu na położenie w sąsiedztwie drogi krajowej, w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy przeważa przeznaczenie usługowe. Rola oraz dalszy rozwój miejscowości może zostać zmarginalizowana po otwarciu projektowanej drogi ekspresowej S6. Zgodnie z obowiązującymi przepisami obecna droga krajowa stanie się własnością gminy. W Studium dominuje przeznaczenie terenu na cele rolnicze i leśne.

#### **7. Sąborze**

Zaobserwowano duże zainteresowanie inwestorów obszarem wsi, najwięcej w skali gminy wydanych decyzji o warunkach zabudowy w przeliczeniu na 100 mieszkańców. Na obszarze wsi obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przeznaczający tereny na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy rozważyć opracowanie planu dla obszaru położonego w południowej części miejscowości. Plan ten zaspokajałby dalsze potrzeby realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Miejscowość położona jest stosunkowo blisko Słupska i stanowić może swego rodzaju zaplecze potrzeb związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej.



## **8. Stara Dąbrowa**

Obręb można zaliczyć do terenów umiarkowanego zainteresowania inwestorów. W Studium na obszarze omawianego obrębu geodezyjnego przeważają lasy. Miejscowość położona jest w malowniczej okolicy, a zarazem jest stosunkowo dobrze skomunikowana, co wpłynęło na 72% przeznaczenia terenu na potrzeby lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wszystkich wydanych decyzjach o warunkach zabudowy. Na terenie miejscowości obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zakładający lokalizację Miejsca Obsługi Pasażerów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej. Założenie to może stracić na aktualności w przypadku realizacji drogi ekspresowej S6.

## **9. Strzyżyno**

Zaobserwowano małe zainteresowanie inwestorów tym obszarem. Należy rozważyć zasadność lokalizacji zabudowy na obszarach usług turystyki w centralnej części obrębu. Rozwój miejscowości może zapewnić dalsza modernizacja linii kolejowej 202 [Gdańsk Główny – Stargard Szczeciński](#), gdyż jej rozbudowa do linii dwutorowej z pewnością stanowiłaby szansę dalszego rozwoju miejscowości. Obecnie pociągi odjeżdżają w około godzinnych interwałach w przeciwnych kierunkach.

## **10. Wiszno**

Zaobserwowano małe zainteresowanie inwestorów tym obszarem. W obrębie ewidencyjnym obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zakładający lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia, oraz dwie uchwały intencyjne o przystąpieniu do sporządzenia mpzp. W myśl uzasadnienia do uchwał tereny te miały być zostać przeznaczone na potrzeby lokalizacji elektrowni wiatrowych, założenia takiego jednak nie przewiduje Studium, co uniemożliwia kontynuowanie prac w tym zakresie. Ponadto na znacznej części jednego z obszarów zlokalizowany jest obszar chroniony Natura 2000, co również może utrudnić lokalizację przedsięwzięcia, mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko. Szansą rozwoju dla miejscowości jest dalszy rozwój firmy Farm Frites Poland, która na terenie miejscowości Świtały ulokowała przechowalnię płodów rolnych.

## **11. Zagórzycza**

Zaobserwowano duże zainteresowanie inwestorów tym obszarem, szczególnie jeśli chodzi o ilość decyzji o warunkach zabudowy – dotyczyły one głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niektóre decyzje dotyczyły kilkunastu budynków. W następstwie dwóch z nich powstało łącznie 36 działek, które tym samym zapewniły możliwości dalszego rozwoju tego rodzaju zabudowy na kilka najbliższych lat. Przez obszar obrębu geodezyjnego

przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, którego przebieg unormowany jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## 5. WNIOSKI

Analiza dokumentów planistycznych w gminie Damnica wskazuje na stosunkowo niewielkie zainteresowanie inwestorów, co zdaje się potwierdzać spadkowy trend liczby mieszkańców gminy. Nie przewiduje się zatem podjęcia większych działań planistycznych mających na celu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową. Należałoby rozważyć możliwość objęcia miejscowym planem zagospodarowania terenów przemysłowych we wschodniej części wsi Damnica, gdyż takie rozwiązanie mogło by ułatwić dalszy rozwój zakładu produkującego soki i wodę mineralną.

Jako priorytet w działaniach planistycznych należy uznać uchwalenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy w celu dostosowania go do obecnie obowiązujących przepisów oraz ponowną analizę wielu przeznaczeń terenów. **Bezzasadne zdaje się być przeznaczenie w obrębie Domaradz terenu o powierzchni ponad 110 ha na potrzeby lokalizacji usług turystyki.** Problem ten uzewnętrznia się w przypadku wycen wartości gruntów, jakich dokonuje Agencja Nieruchomości Rolnych, która to w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonuje wyceny na podstawie przeznaczenia w studium.

Drugim równie istotnym problemem zdaje się być objęcie uchwałami o przystąpieniu znacznych terenów w północnej części gminy na potrzeby lokalizacji elektrowni wiatrowych, przy czym przeznaczenie to jest **niezgodne** z dotychczasowym przeznaczeniem w Studium. Taka sytuacja uniemożliwia dalsze prowadzenie prac planistycznych na tych obszarach.

